

円貨建て債券の契約締結前交付書面

(この書面は、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定によりお渡しするものです。)

この書面には、個人向け国債を除く円貨建て債券のお取引を行っていただくうえでのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

- 円貨建て債券のお取引は、主に募集・売出し等や当社が直接の相手方となる等の方法により行います。
- 円貨建て債券は、金利水準の変化や発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況に対応して価格が変動すること等により、損失が生じるおそれがありますのでご注意ください。

手数料など諸費用について

円貨建て債券を募集・売出し等により、または当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。

当社との相対取引により売買する場合は、取引価格[※]に取引の実行に必要なコストが含まれております。別途手数料をお支払いいただく必要はございません。

※当社は、お客様とのお取引にあたっては、社内時価を基準として当社が定めた一定の値幅の範囲内において、売買対象銘柄の種類、市場環境（相場変動を含む。）、当社が得るべき利益、銘柄固有の流動性、信用リスク、カントリーリスク、取引金額の規模等を考慮して取引価格（「お客様が購入される価格」と「お客様が売却される価格」）を決定しております。

金利、金融商品市場における相場その他の指標にかかる変動などにより損失が生じるおそれがあります

- 円貨建て債券の市場価格は、基本的に市場の金利水準の変化に対応して変動します。利子の適用利率が固定利率の場合、金利が上昇する過程では債券価格は下落し、逆に金利が低下する過程では債券価格は上昇することになります。したがって、償還日より前に換金する場合には市場価格での売却となりますので、売却損が生じる場合があります。利子の適用利率が変動利率の場合には、利子が変わるという特性から、必ずしも上記のような金利水準の変化に対応して変動するわけではありません。
- 金利水準は、日本銀行が決定する政策金利、市場金利の水準(例えば、既に発行されている債券の流通利回り)や金融機関の貸出金利等の変化に対応して変動します。
- 円貨建て債券が物価連動国債である場合には、元金額は全国消費者物価指数の変化に対応して変動しますので、売却時あるいは償還時の全国消費者物価指数の状況によって売却損

または償還差損が生じる場合もあります。また、このような特性から、物価連動国債の価格は、必ずしも上記のような金利水準の変化に対応して変動するわけではありません。

- ・ 円貨建て債券が 15 年変動利付国債である場合には、その利子は 10 年国債の金利の上昇・低下に連動して増減しますので、このような特性から、15 年変動利付国債の価格は、必ずしも上記のような金利水準の変化に対応して変動するわけではありません。

円貨建て債券の発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の業務または財産の状況の変化などによって損失が生じるおそれがあります

<発行体等の信用状況の変化に関するリスク>

- ・ 円貨建て債券の発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況に変化が生じた場合、円貨建て債券の市場価格が変動することによって売却損が生じる場合があります。
- ・ 円貨建て債券の発行体または円貨建て債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況の悪化等により、償還金や利子の支払いの停滞若しくは支払不能の発生または特約による額面の切下げや株式への転換等が生じた場合、投資額の全部または一部を失ったり、償還金に代えて予め定められた株式と調整金またはいずれか一方で償還されることがあります。償還金に代えて予め定められた株式と調整金またはいずれか一方で償還された場合、当該株式を換金した金額と調整金の合計額が額面または投資額を下回るおそれがあります。また、額面の一部が切り下げられた場合には、その後の利子の支払いは切り下げられた額面にに基づき行われることとなります。したがって、当初予定していた利子の支払いを受けられない場合があります。
- ・ 金融機関が発行する債券は、信用状況が悪化して破綻のおそれがある場合等には、円貨建て債券の発行体または償還金及び利子の支払いを保証している者の本拠所在地国の破綻処理制度が適用され、所管の監督官庁の権限で、債権順位に従って額面の切下げや利子の削減や株式への転換等が行われる可能性があります。ただし、適用される制度は円貨建て債券の発行体または償還金及び利子の支払いを保証している者の本拠所在地国により異なり、また今後変更される可能性があります。
- ・ 主要な格付会社により「投機的要素が強い」とされる格付がなされている債券については、当該発行体または本債券の償還金及び利子の支払いを保証している者の信用状況の悪化等により、償還金や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクの程度が上位の格付けを付与された債券と比べより高いと言えます。

<償還金及び利子の支払いが他の債務に劣後するリスク>

弁済順位が他の債務に劣後する特約が付されている債券については、劣後事由が発生した

場合には、弁済順位が上位と位置付けられる債務が全額弁済された後に償還金及び利子の支払いが行われることとなります。劣後事由とは破産宣告、会社更生法に基づいた会社更生手続きの開始、民事再生法に基づく民事再生手続きの開始、外国においてこれらに準ずる手続きが取られた場合となります。

その他のリスク

<適用利率が変動するリスク>

円貨建て債券の利子の適用利率が変動利率である場合、各利率基準日に指標金利を用いた一定の算式に従って決定されます。このため、利子の適用利率は、各利率基準日の指標金利により変動し、著しく低い利率となるおそれがあります。

<流動性に関するリスク>

- 円貨建て債券は、市場環境の変化により流動性(換金性)が著しく低くなった場合、売却することができない、あるいは購入時の価格を大きく下回る価格での売却となるおそれがあります。
- 国外で発行される円貨建て債券(ユーロ円債)は、原則として、当社から他社へ移管(出庫)することができません。償還日より前に売却する場合には、お客様と当社との相対取引となり、当社が合理的に算出した時価に基づいた価格で取引いただきます。

企業内容等の開示について

円貨建ての外国債券は、募集・売出し等の届出が行われた場合を除き、金融商品取引法に基づく企業内容等の開示が行われておりません。

円貨建て債券のお取引は、クーリング・オフの対象にはなりません

円貨建て債券のお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定の適用はありません。

無登録格付に関する説明書について

当社から無登録格付業者が付与した格付の提供を受けた場合は、「無登録格付に関する説明書」をご覧ください。

円貨建て債券に係る金融商品取引契約の概要

当社における円貨建て債券のお取引については、以下によります。

- 円貨建て債券の募集若しくは売出しの取扱いまたは私募の取扱い
- 当社が自己で直接の相手方となる売買
- 円貨建て債券の売買の媒介、取次ぎまたは代理

円貨建て債券に関する租税の概要

個人のお客様に対する円貨建て債券（一部を除く。）の課税は、原則として以下によります。

- 円貨建て債券の利子については、利子所得として申告分離課税の対象となります。外国源泉税が課されている場合は、外国源泉税を控除した後の金額に対して国内で源泉徴収されます。この場合には、確定申告により外国税額控除の適用を受けることができます。
- 円貨建て債券の譲渡益及び償還益は、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。
- 円貨建て債券の利子、譲渡損益及び償還損益は、上場株式等の利子、配当及び譲渡損益等との損益通算が可能です。また、確定申告により譲渡損失の繰越控除の適用を受けることができます。
- 割引債の償還益は、償還時に源泉徴収されることがあります。

法人のお客様に対する円貨建て債券の課税は、原則として以下によります。

- 円貨建て債券の利子、譲渡益、償還益については、法人税に係る所得の計算上、益金の額に算入されます。なお、お客様が一般社団法人又は一般財団法人など一定の法人の場合は、割引債の償還益は、償還時に源泉徴収が行われます。
- 国外で発行される円貨建て債券（一部を除く。）の利子に現地源泉税が課税された場合には、外国源泉税を控除した後の金額に対して国内で源泉徴収され、申告により外国税額控除の適用を受けることができます。

なお、税制が改正された場合等は、上記の内容が変更になる場合があります。

詳細につきましては、税理士等の専門家にお問い合わせください。

譲渡の制限

- 振替債(我が国の振替制度に基づいて管理されるペーパーレス化された債券をいいます。)は、当社では原則として、その利子支払日の前営業日を受渡日とするお取引はできません。なお、国外で発行される円貨建て債券についても、現地の振替制度等により譲渡の制限が課される場合があります。
- 利付国債は、当社では原則として、その償還日の3営業日前の日を、その他の円貨建て債券はその償還日の4営業日前を約定日とするお取引までが可能です。

当社が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要

当社が行う金融商品取引業は、主に金融商品取引法第28条第1項の規定に基づく第一種金融商品取引業であり、当社において円貨建て債券のお取引や保護預けを行われる場合は、以下によります。

- 国内で発行される円貨建て債券のお取引にあたっては、保護預り口座または振替決済口座の開設が必要となります。国外で発行される円貨建て債券のお取引にあたっては、外国証券取引口座の開設が必要となります。
- お取引のご注文をいただいたときは、原則として、あらかじめ当該ご注文に係る代金または有価証券の全部または一部(前受金等)をお預けいただいたうえで、ご注文をお受けいたします。
- 前受金等を全額お預けいただいていない場合、当社との間で合意した日までに、ご注文に係る代金または有価証券をお預けいただけます。
- ご注文にあたっては、銘柄、売り買いの別、数量、価格等お取引に必要な事項を明示していただけます。これらの事項を明示していただけなかったときは、お取引できない場合があります。また、注文書をご提出いただく場合があります。
- ご注文いただいたお取引が成立した場合には、取引報告書をお客様にお渡しいたします(郵送または電磁的方法による場合を含みます。)

○その他留意事項

日本証券業協会のホームページ (<https://www.jsda.or.jp/shijyo/foreign/meigara.html>) に掲載している外国の発行体が発行する債券のうち国内で募集・売出しが行われた債券については、金融商品取引法に基づく開示書類が英語により記載されています。

当社の概要

商 号 等 株式会社 SBI 証券
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 44 号

本店所在地 〒106-6019 東京都港区六本木 1-6-1

加入協会 日本証券業協会

指定紛争解決機関 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

資 本 金 54,323,146,301 円(2024 年 9 月 30 日現在)

主 な 事 業 金融商品取引業

設 立 年 月 1944 年 3 月

連 絡 先 **「インターネットコース」でお取引されているお客様：SBI 証券 カスタマーサービスセンター**
電話番号：0120-104-214 (携帯電話からは、0570-550-104 (有料))
受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分 (年未年始を除く)

SBI マネープラザのお客様：SBI 証券 マネープラザカスタマーサポートセンター
電話番号：0120-142-892
受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分 (年未年始を除く)

IFA コース、IFA コース (プラン A) のお客様：IFA サポート
電話番号：0120-581-861
受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分 (年未年始を除く)

担当営業員のいらっしゃるお客様は、お取引のある各店舗へご連絡をお願いいたします。

SBI 証券に対するご意見・苦情等に関するご連絡窓口

当社に対するご意見・苦情等に関しては、以下の窓口で承っております。

住 所：〒106-6019 東京都港区六本木 1-6-1

連 絡 先：**「インターネットコース」でお取引されているお客様：SBI 証券 カスタマーサービスセンター**
電話番号：0120-104-214 (携帯電話からは、0570-550-104 (有料))

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分 (年未年始を除く)

SBI マネープラザのお客様：SBI 証券 マネープラザカスタマーサポートセンター
電話番号：0120-142-892

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分 (年未年始を除く)

IFA コース、IFA コース (プラン A) のお客様：IFA サポート
電話番号：0120-581-861

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

担当営業員のいらっしゃるお客様は、お取引のある各店舗へご連絡をお願いいたします。

金融 ADR 制度のご案内

金融 ADR 制度とは、お客様と金融機関との紛争・トラブルについて、裁判手続き以外の方法で簡易・迅速な解決を目指す制度です。

金融商品取引業等業務に関する苦情及び紛争・トラブルの解決措置として、金融商品取引法上の指定紛争解決機関である「特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（FINMAC）」を利用することができます。

住 所：〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号 第二証券会館

電話番号：0120-64-5005（FINMAC は公的な第三者機関であり、当社の関連法人ではありません。）

受付時間：月曜日～金曜日 9 時 00 分～17 時 00 分（祝日、年未年始を除く）

お客さま各位

資金使途に係るご説明

当該有価証券に係る手取金は、発行会社において、弊社および弊社の親法人等・子法人等に対して有する借入金に係る債務の弁済に充てられる可能性があります。

金融商品取引法第 36 条第 2 項および金融商品取引業等に関する内閣府令第 153 条第 1 項第 3 号に基づき、申し添えます。

株式会社 SBI 証券

WC202007-3

発行登録追補目論見書

2026年2月



東急不動産ホールディングス

東急不動産ホールディングス株式会社

発行登録追補目論見書

2026年2月

東急不動産ホールディングス株式会社

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号

目次

	頁
【表紙】	
第一部【証券情報】	1
第1【募集要項】	1
1【新規発行社債（短期社債を除く。）】	1
2【社債の引受け及び社債管理の委託】	5
3【新規発行による手取金の使途】	5
第2【売出要項】	5
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	6
第3【第三者割当の場合の特記事項】	10
第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】	10
第1【公開買付け又は株式交付の概要】	10
第2【統合財務情報】	10
第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約（発行者（その関連者）と株式交付子会社との重要な契約）】	10
第三部【参照情報】	10
第1【参照書類】	10
第2【参照書類の補完情報】	10
第3【参照書類を縦覧に供している場所】	14
第四部【保証会社等の情報】	14
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	15
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	16

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 7-関東1-2
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2026年2月25日
【会社名】 東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】 Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 西川 弘典
【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【電話番号】 03(6455)2051
【事務連絡者氏名】 執行役員 山根 英嗣
【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号(本社)
【電話番号】 03(6455)2051
【事務連絡者氏名】 執行役員 山根 英嗣
【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】 社債
【今回の募集金額】 10,000百万円
【発行登録書の内容】

提出日	2025年10月23日
効力発生日	2025年10月31日
有効期限	2027年10月30日
発行登録番号	7-関東1
発行予定額又は発行残高の上限(円)	発行予定額 200,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額(円)	減額による訂正年月日	減額金額(円)
7-関東1-1	2025年12月5日	40,000百万円	-	-
実績合計額(円)		40,000百万円 (40,000百万円)	減額総額(円)	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額(下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しております。

【残額】(発行予定額-実績合計額-減額総額) 160,000百万円
(160,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額(下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項なし

【残高】(発行残高の上限-実績合計額+償還総額-減額総額) -円

【安定操作に関する事項】 該当事項なし

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行社債（短期社債を除く。）】

銘柄	東急不動産ホールディングス株式会社第33回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
記名・無記名の別	－
券面総額又は振替社債の総額（円）	金10,000,000,000円
各社債の金額（円）	金10万円
発行価額の総額（円）	金10,000,000,000円
発行価格（円）	額面100円につき金100円
利率（％）	年1.904％
利払日	毎年3月12日及び9月12日
利息支払の方法	1. 利息支払の方法及び期限 (1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還すべき日（以下「償還期日」という。）までこれをつけ、2026年9月12日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月12日及び9月12日の2回に各々その日までの前半か年分を支払う。 (2) 支払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 半か年に満たない利息を支払うときは、その半か年の日割でこれを計算する。 (4) 償還期日後は、利息をつけない。 2. 利息の支払場所 別記（注）10. 記載のとおり。
償還期限	2031年3月12日
償還の方法	1. 償還金額 額面100円につき金100円 2. 償還の方法及び期限 (1) 本社債の元金は、2031年3月12日にその総額を償還する。 (2) 償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 本社債の買入消却は、法令又は別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に別途定められる場合を除き、払込期日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。 3. 償還元金の支払場所 別記（注）10. 記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金（円）	額面100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。 申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	2026年2月26日から2026年3月11日まで
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	2026年3月12日
振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋兜町7番1号
担保	本社債には担保並びに保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。

<p>財務上の特約（担保提供制限）</p>	<p>1. 担保提供制限条項</p> <p>(1) 当社は、本社債の未償還残高が存する限り、本社債発行後、当社が既に国内で発行した、若しくは今後国内で発行する他の社債のために担保を提供する場合（当社の所有する資産に担保権を設定する場合、当社の所有する特定の資産につき担保権設定の予約をする場合及び当社の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。以下「担保提供」という。）には、本社債のためにも、担保付社債信託法に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定する。</p> <p>(2) 当社が前号に基づき設定した担保権が本社債を担保するに十分でない場合は、当社は、本社債のために担保付社債信託法に基づき社債管理者が適当と認める担保権を設定するものとする。</p> <p>2. 担保提供制限の例外</p> <p>次の各場合のいずれかに該当するときは、本欄第1項は適用されない。</p> <p>(1) 当社が、国内で既に発行した担保付社債（本項第(3)号に定める合併又は会社法第2条第29号により定められた吸収分割により承継された担保付社債を含む。）に担保の変更又は追加により担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合。</p> <p>(2) 当社が、社債の償還のための減債基金の積立又は償還準備資産の預託として、当社の所有する資産のうえに担保権を設定する場合。</p> <p>(3) 当社が、合併又は会社法第2条第29号に定められた吸収分割により担保権の設定されている、又は留保資産提供が行われている、吸収合併消滅会社又は吸収分割会社の資産を承継する場合。</p>
<p>財務上の特約（その他の条項）</p>	<p>1. 担保付社債への切換</p> <p>(1) 当社は、社債管理者と協議のうえ、いつでも本社債のために担保付社債信託法に基づき、担保権を設定することができる。</p> <p>(2) 当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項又は前号により本社債に担保権を設定する場合は、当社は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告する。</p> <p>2. 特定資産の留保</p> <p>(1) 当社は、社債管理者と協議のうえ、いつでも本社債のために当社の特定の資産（以下「留保資産」という。）を本社債以外の債務の担保に供しない旨を約することができる。この場合、当社は社債管理者との間に、その旨の特約を締結する。</p> <p>(2) 前号の場合、当社は社債管理者との間に次の①乃至⑥についても特約する。</p> <p>① 留保資産のうえには抵当権、質権その他の権利又はその設定の予約等が存在しないことを当社が保証する旨。</p> <p>② 当社は、社債管理者の書面による承諾なしに留保資産を他に譲渡若しくは貸与しない旨。</p> <p>③ 当社は原因の如何にかかわらず留保資産の価額の総額が著しく減少したときは、ただちに書面により社債管理者に通知する旨。</p> <p>④ 当社は社債管理者が必要と認め請求したときは、ただちに社債管理者の指定する資産を留保資産に追加する旨。</p> <p>⑤ 当社は本社債の未償還残高の減少又はやむを得ない事情がある場合には、留保資産の一部又は全部につき社債管理者が適当と認める他の資産と交換し、又は、留保資産から除外することができる旨。</p> <p>⑥ 当社は社債管理者が本社債権保全のために必要と認め請求したときは、本社債のために留保資産のうえに担保付社債信託法に基づき担保権を設定する旨。</p> <p>(3) 本項第(1)号の場合、社債管理者は、社債権者保護のために必要と認められる措置をとることを当社に請求することができる。</p> <p>3. 担保提供制限にかかる特約の解除</p> <p>当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項又は本欄第1項により本社債に担保権を設定した場合、又は前項により本社債のために留保資産の提供を行った場合であって、社債管理者が承認したときは、以後別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項並びに別記「（注）4. 社債管理者に対する定期報告」第(4)号、別記「（注）5. 社債管理者に対する通知」第(2)号は適用されない。</p>

(注) 1. 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付
本社債について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からA+（シングルAプラ

ス)の信用格付を2026年2月25日付で取得している。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号 03-3544-7013

2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

(1) 本社債は社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」という。）の規定の適用を受け、別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に従って取り扱われるものとする。

(2) 社債等振替法に従い、本社債の社債権者が社債券の発行を請求することができる場合を除き、本社債に係る社債券は発行されない。

3. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 当社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には本社債総額についてただちに期限の利益を喪失する。ただし、別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項又は別記「財務上の特約（その他の条項）」欄第1項により当社が本社債に担保付社債信託法に基づき社債管理者が適当と認める担保権を設定したときには、本号③に該当しても期限の利益を失わない。

① 当社が、別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背したとき。

② 当社が、別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違背し、7日以内にその履行をしないとき。

③ 当社が、別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄第1項の規定に違背したとき。

④ 当社が本（注）4.、本（注）5.第(2)号及び第(3)号又は本（注）6.に定める規定に違背し、社債管理者の指定する期間内にその履行又は補正をしないとき。

⑤ 当社が、本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

⑥ 当社が、社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、若しくは当社以外の社債又はその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が5億円を超えない場合は、この限りではない。

⑦ 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除く）の決議を行ったとき。

⑧ 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

⑨ 当社がその事業経営に不可欠な資産に対し差押え若しくは競売（公売を含む。）の申立てを受け、又は滞納処分を受ける等当社の信用を著しく害損する事実が生じ、社債管理者が本社債の存続を不適當であると認めたとき。

(2) 前号の規定により本社債について期限の利益を喪失した場合、当社はただちにその旨を公告する。

4. 社債管理者に対する定期報告

(1) 当社は、随時社債管理者にその事業の概況を報告し、また、毎事業年度の決算、剰余金の配当（会社法第454条第5項に定める中間配当を含む。）については書面をもって社債管理者にこれを通知する。当社が、会社法第441条第1項の定めに従い一定の日において臨時決算を行った場合も同様とする。

(2) 当社は、金融商品取引法に基づき作成する有価証券報告書及びその添付書類の写を当該事業年度終了後3か月以内に、半期報告書の写を当該各期間経過後45日以内に社債管理者に提出する。金融商品取引法第24条の4の2に定める確認書及び金融商品取引法第24条の4の4に定める内部統制報告書についても上記各書類の取扱いに準ずる。また、当社が臨時報告書又は訂正報告書を財務局長等に提出した場合には、遅滞なくこれを社債管理者に提出する。

- (3) 当社は、前号に定める報告書及び確認書について、金融商品取引法第27条の30の3に基づく電子開示手続を行う場合には、電子開示手続を行った旨を社債管理者へ通知することにより、前2号に規定する書面の提出を省略することができるものとする。
- (4) 当社は、本社債発行後、毎事業年度末における本（注）5. 第(2)号に該当した国内債務の現存額、担保物その他必要な事項を社債管理者に報告する。
5. 社債管理者に対する通知
- (1) 当社は、本社債発行後、社債原簿に記載すべき事由が生じたとき並びに変更が生じたときは、遅滞なく社債原簿にその旨の記載を行い、書面によりこれを社債管理者に通知する。
- (2) 当社は、本社債発行後、他の国内債務のために担保提供を行う場合には、遅滞なく書面によりその旨並びにその債務額及び担保物その他必要な事項を社債管理者に通知する。
- (3) 当社は、次の各場合には、あらかじめ書面により社債管理者に通知する。
- ① 事業経営に不可欠な資産を譲渡又は貸与しようとするとき。
 - ② 事業の全部若しくは重要な事業の一部を休止又は廃止しようとするとき。
 - ③ 資本金又は準備金の額の減少、組織変更、合併、会社分割、株式交換、株式移転又は株式交付（いずれも会社法において定義され、又は定められるものをいう。）をしようとするとき。
6. 社債管理者の調査権限
- (1) 社債管理者は、当社と社債管理者の間で締結した東急不動産ホールディングス株式会社第33回無担保社債（社債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）管理委託契約証書（以下「管理委託契約証書」という。）の定めに従い社債管理者の権限を行使し、又は義務を履行するために必要であると認めるときは、当社並びに当社の連結子会社及び持分法適用会社の事業、経理、帳簿書類等に関する報告書の提出を請求し、又は自らこれらにつき調査することができる。
- (2) 前号の場合で、社債管理者が当社の連結子会社及び持分法適用会社の調査を行うときは、当社は、これに協力する。
7. 社債管理者の裁判上の権利行使
- 社債管理者は、社債権者集会の決議によることなしに本社債の全部についてする訴訟行為又は破産手続、再生手続、更生手続若しくは特別清算に関する手続に属する行為（会社法第705条第1項に定める行為を除く。）を行わない。
8. 債権者保護手続における社債管理者の異議申述
- 会社法第740条第2項本文の定めは、本社債には適用されず、社債管理者は、会社法第740条第1項に掲げる債権者保護手続において、社債権者集会の手続によらずに社債権者のために異議を述べることはしない。
9. 社債管理者の辞任
- (1) 社債管理者は、以下各号に定める場合その他正当な事由がある場合には、社債管理者の事務を承継する者を定めて辞任することができる。
- ① 社債管理者と本社債の社債権者との間で利益が相反する又は利益が相反するおそれがある場合。
 - ② 社債管理者が、社債管理者としての業務の全部又は重要な業務の一部を休止又は廃止しようとする場合。
- (2) 前号の場合には、当社は、遅滞なくかかる変更によって必要となる行為をしなければならない。
10. 社債権者に通知する場合の公告の方法
- 本社債に関して社債権者に通知をする場合の公告は、法令又は管理委託契約証書に別段の定めがあるものを除いて、当社定款所定の電子公告（ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、当社の定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙。ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができる。）又は社債管理者が認めるその他の方法によりこれを行うものとする。また、社債管理者が公告を行う場合は、法令所定の方法によるほか、社債管理者が社債権者のために必要と認める場合には、社債管理者の定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができる。）にこれを掲載する。
11. 社債権者集会に関する事項
- (1) 本社債及び本社債と同一の種類（会社法の定めるところによる。）の社債（以下「本種類の社債」と総称する。）の社債権者集会は、当社又は社債管理者がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本（注）10. に定める方法により公告する。
- (2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。
- (3) 本種類の社債の総額（償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。）の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第

86条第3項に定める書面を社債管理者に提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社又は社債管理者に提出して、本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。

12. 社債要項の公示

当社は、その本店に本社債の社債要項及び管理委託契約証書の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

13. 発行代理人及び支払代理人

三井住友信託銀行株式会社

14. 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則等に従って支払われる。

2【社債の引受け及び社債管理の委託】

(1)【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	4,500	1 引受人は本社債の全額につき、連帯して買取引受を行う。 2 本社債の引受手数料は額面100円につき金50銭とする。
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	2,200	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,200	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	1,100	
計	—	10,000	—

(2)【社債管理の委託】

社債管理者の名称	住所	委託の条件
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	1 社債管理者は、本社債の管理を受託する。 2 本社債の管理委託手数料については、社債管理者に、期中において年間額面100円につき金2銭を支払うこととしている。

3【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額 (百万円)	発行諸費用の概算額 (百万円)	差引手取概算額 (百万円)
10,000	88	9,912

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額9,912百万円は、別記「募集又は売出しに関する特別記載事項」欄「本フレームワークについて」に記載するグリーンプロジェクトである「Shibuya Sakura Stage」(A街区及びB街区)の設備資金に係るリファイナンス資金として、全額を2026年3月末までに借入金返済資金の一部として充当する予定であります。

第2【売出要項】

該当事項なし

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

グリーンボンドとしての適格性について

当社は、当社事業に要する資金をグリーンボンドの発行を含むサステナビリティファイナンスとして調達するため、国際資本市場協会（ICMA：International Capital Market Association）のグリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則、サステナビリティボンド・ガイドライン等の枠組みに則り、2020年10月にサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しました。2024年5月及び2025年2月には、主に適格クライテリアの追加／更新を行うことを目的とし、サステナビリティファイナンス・フレームワークを改訂いたしました。改訂後のサステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」という。）の適合性については、第三者評価機関であるJCRより「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」において最上位評価である「SU1（F）」を取得しております。

本フレームワークについて

当社は、サステナビリティファイナンスの調達を目的として、グリーンボンド原則、ソーシャルボンド原則及びサステナビリティボンド・ガイドラインが定める4つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポートング）に適合するサステナビリティファイナンス・フレームワークを以下のとおり策定しました。

1. 調達資金の使途

本フレームワークに基づき当社が調達した資金は、当社グループが実施する、以下のグリーンプロジェクトを満たす新規又は既存の資産にかかる支出又は投資への充当を予定しています。すべてのグリーンプロジェクトは、当社の「事業を通じた提供価値」を充足しており、当社のサステナブルな成長に実現する施策／取り組みであります。

なお、グリーンビルディング及び再生可能エネルギーを除き、既存の資産にかかる支出はグリーンファイナンス実行日から遡って36ヵ月以内に実施された支出に限ります。

種別	内容
グリーンファイナンス：グリーンボンド／グリーンローン	グリーンプロジェクトのみを資金使途とするファイナンス

適格クライテリア

プロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト
グリーンビルディング／省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の(1)～(3)のいずれかを満たす新規又は既存の物件に関する支出（土地取得費、企画開発費、建設費等）又は投資 <ul style="list-style-type: none"> (1) 以下のいずれかの第三者認証を取得又は更新した物件 (2) 以下のいずれかの第三者認証を将来取得又は更新予定の物件 (3) 建築物の省エネ性能を示す指標（BEI等）がZEB基準の水準相当を満たしている、グリーンファイナンス実行日から遡って過去36ヶ月以内に竣工した物件 <p>第三者認証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CASBEE-建築又はCASBEE-不動産においてSランク又はAランク ・ LEED-BD+C、LEED-O+M認証（v4以降）においてPlatinum又はGold ・ BELS（平成28年度基準）において5つ星又は4つ星 ・ BELS（令和6年度基準）における以下のレベル <ul style="list-style-type: none"> －非住宅：レベル6～レベル4 －再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル6～レベル3 －再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル4又はレベル3 ・ DBJ Green Building認証において5つ星～3つ星 ・ 低炭素建築物認定 <p>なお、当社は、所有資産の保全及び改修を通じた環境性能の維持及び向上を行い、第三者認証取得後も継続的にかかる認証を更新し続ける方針です。</p>

プロジェクトカテゴリ	適格プロジェクト
省エネルギー（改修工事）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の(1)、(2)のいずれかに関する省エネルギーに資する取り組みのため支出 <ul style="list-style-type: none"> (1) 以下のいずれかを満たす改修工事に関する新規支出又は既存支出 <ul style="list-style-type: none"> － 前項に記載したグリーンビルディングの第三者認証の1段階以上の改善を意図した改修工事 － エネルギー使用量、CO2排出量のいずれかを30%以上削減することが見込まれる改修工事 (2) 設備の更新費用 例： <ul style="list-style-type: none"> － 空調設備の更新 － LED照明の導入
再生可能エネルギー（太陽光発電、風力発電）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以下の基準を満たす、クリーンなエネルギーをつくり出すとともに、発電所の開発や運営を通じて、地域の雇用創出や経済活性化にも貢献する再生可能エネルギー事業への新規又は既存の投資資金 <ul style="list-style-type: none"> (1) 対象設備、案件において設備認定（経済産業省）、許認可を得たものであり、環境アセスメント（適用されるものに限る）が適正に終了していること (2) 潜在的にネガティブな環境面・社会面の影響を配慮していること ・ 再生可能エネルギー事業を専業とする事業会社の株式取得資金
蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発電側、系統用又は需要側蓄電池の設置に関する支出
森林保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林資源の地産地消サイクルの構築を通じて、地域循環型の環境づくりに係る事業への新規又は既存の資産に関する支出 ・ 森林保全活動に関する支出 ・ 間伐材の購入費用
循環型社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存躯体を活用し、省資源化・長寿命化を目指した建物の改修・建設に関する支出 ・ 再生材や再生可能資源等の環境負荷低減効果のある素材の利用等に関する支出 ・ 廃棄物の再資源化に関する支出 例： <ul style="list-style-type: none"> － 建物全体のリノベーションや再生建築に関する支出 － 再生冷媒の購入費用 － 食品廃棄物由来の肥料製造やバイオガス発電に関する支出
生物多様性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生物多様性に配慮した緑地空間整備及び維持管理に関する支出 ・ 以下の第三者認証を取得又は更新するための支出 <ul style="list-style-type: none"> － ABINC － SEGES － SITES － JHEP － 江戸のみどり登録緑地（優良緑地） － 自然共生サイト

2. プロジェクトの評価及び選定プロセス

プロジェクトを選定するために適格クライテリアを定め、投資適格基準を充足したプロジェクトにグリーンファイナンスで調達した資金を充当します。

プロジェクトは、当社の財務部門の担当者及びサステナビリティ推進部門の担当者によって選定され、財務部門及びサステナビリティ推進部門の担当役員が承認した上で最終決定いたします。

なお、適格プロジェクトは環境・社会的リスク低減のために、以下の事項を中心に対応していることを確認いたします。

ネガティブな影響	対応策・緩和策
土壌汚染	地歴調査、（必要に応じて）地質調査の実施
工事に伴う騒音・振動	周辺住民や関係者への意見聴取・説明／（必要に応じて）防音対策等を実施
生態系への悪影響	周辺エリアの生態系の調査／環境アセスメントの実施／発電施設の敷地の緑化対応
労働者の安全衛生	工事事業者の労務管理状況の確認
廃棄物排出、大気汚染による悪影響	開発に必要となる法令・規制に則った適切な手続き・工事の実施
周辺住民への配慮	周辺住民への説明の実施

3. 調達資金の管理

本フレームワークに基づき実行を予定しているグリーンファイナンスの調達資金は、プロジェクトに対し、実行後概ね24ヶ月程度を目途に充当する予定です。また、調達資金と資産の紐付け、調達資金の充当状況の管理は、当社内部管理システムを用いて、グループ財務部にて追跡・管理します。追跡結果については、概ね四半期単位で財務担当役員もしくは財務部長による確認を予定しております。なお、調達資金が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物にて管理します。

4. レポーティング

① 資金充当状況に関するレポーティング

資金充当状況に関しては、調達資金が全額充当されるまで年1回、以下の内容を当社ウェブサイト上に開示します。なお、資金使途の対象となるプロジェクトが債券の償還又はローンの返済までに売却などにより適格クライテリアを満たさなくなった場合、当社は適格クライテリアを満たす代替のプロジェクトの取得資金又は取得資金のリファイナンスに充当することを企図しています。

調達資金を充当したプロジェクト

充当金額

未充当金の残高及び充当予定時期

調達資金のうちリファイナンスに充当された部分の概算額又は割合

② インパクト・レポーティング

調達資金の全額が対象プロジェクトに充当されるまでの期間において、対象プロジェクトのインパクト・レポーティングとして、実務上可能かつ守秘義務の範囲内において以下の指標等を、当社ウェブサイトにて年に1回公表します。

プロジェクトカテゴリ		レポーティング項目例
グリーンビルディング／省エネルギー		<ul style="list-style-type: none"> ・物件もしくはプロジェクト名 ・取得した認証種類と認証レベル ・エネルギー使用量 (GJ) ・CO2削減量 (t-CO2) ・延床面積あたりのCO2削減量 (kg-CO2/m2) ・水使用量 (m3)
省エネルギー (改修工事)	改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・物件もしくはプロジェクト名 ・取得した認証種類と認証レベル ・CO2削減量 (t-CO2) ・エネルギー使用量の削減量 (kwh)
	設備の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーに資する取り組みの概要 ・CO2削減量 (t-CO2)
再生可能エネルギー (太陽光発電、風力発電)	プロジェクト投資	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト名 ・発電量 (kwh) ・CO2削減量 (t-CO2)
	株式取得	<ul style="list-style-type: none"> ・対象企業名 ・再生可能エネルギー種別 ・発電所数 ・年間発電容量 (MW) ・CO2削減量 (t-CO2) ※いずれも株式取得時点
蓄電池		<ul style="list-style-type: none"> ・蓄電池の設置状況 ・蓄電池の容量 (kwh)
森林保全	森林資源の地産地消サイクルの構築を通じて、地域循環型の環境づくりに係る事業への新規又は既存の資産に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・バイオマスボイラー給湯量 (kw)
	森林保全活動に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・森林保全活動の概要 ・森林保全面積 (m2)
	間伐材の購入費用	<ul style="list-style-type: none"> ・間伐材の使用量 (本)
循環型社会	既存躯体を活用し、省資源化・長寿命化を目指した建物の改修・建設に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション／再生建築を行った物件又はプロジェクト名 ・リノベーション／再生建築工事の概要 ・新規建替工事の代替としてのCO2排出削減量 (t-CO2) 又は、ライフサイクル全体におけるCO2排出削減量 (t-CO2) ・廃棄物削減量 (t)
	再生材や再生可能資源等の環境負荷低減効果のある素材の利用等に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの概要 ・CO2削減量 (t-CO2)
	廃棄物の再資源化に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの概要 ・再資源化に活用される受入廃棄物量 (t)
生物多様性	第三者認証取得／更新費用	<ul style="list-style-type: none"> ・物件もしくはプロジェクト名 ・取得又は更新した認証種類及び認証取得／更新年
	緑地空間整備及び維持管理に関する支出	<ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性に関する取り組み概要

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項なし

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

第1【公開買付け又は株式交付の概要】

該当事項なし

第2【統合財務情報】

該当事項なし

第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約（発行者（その関連者）と株式交付子会社との重要な契約）】

該当事項なし

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第12期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）2025年6月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

事業年度 第13期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）2025年11月12日関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2026年2月25日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2025年6月30日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本発行登録追補書類提出日（2026年2月25日）までの間に生じた変更その他事由はありません。以下の内容は、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されていますが、そのうち有価証券報告書の「第一部 企業情報 第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載された2026年3月期における数値予想及び「第一部 企業情報 第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」に記載された2026年3月期におけるキャッシュ・フローの予想については、本発行登録追補書類提出日現在の業績予想に基づく数値とは異なっております。当該事項を除き、当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

「事業等のリスク」

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

(1) 経営に重要な影響を及ぼすと想定されるリスク

当社グループでは、「リスク管理基本規程」において、グループ各社の経営目標の達成を阻害する事象として7つ

の個別リスク（投資リスク、財務資本リスク、人事労務リスク、法務コンプライアンスリスク、IT戦略リスク・デジタル戦略リスク、情報セキュリティリスク、危機管理対応）を定め、加えて、重要性の高いリスクとして気候変動リスクを重要リスクとして認識しております。

また「GROUP VISION 2030」において定めた6つのマテリアリティについて、機会及びリスクと、それに関連する重要リスクの特定を行いました。

マテリアリティ	主な機会とリスク (○機会、●リスク)	主な変動要因	重要リスク
多彩なライフスタイルをつくる	○あらゆる生活シーンの融合 ●消費者ニーズとのミスマッチ	<ul style="list-style-type: none"> ・景気動向、不動産市況 ・競合企業動向 ・金融市場（金利、株価） ・消費者動向 	投資リスク 財務資本リスク
ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	○コミュニティ形成の重要性増大 ○防災・減災ニーズの高まり ●都市間競争における劣後 ●資産の維持管理不足により価値低下		
サステナブルな環境をつくる	○脱炭素・循環型社会への対応ニーズ拡大 ●気候変動・災害激甚化 ●環境規制強化等によるコスト増	<ul style="list-style-type: none"> ・移行リスク：炭素税など法規制の厳格化等 ・物理リスク：建物被害や気温上昇による施設運営影響等 	気候変動リスク
デジタル時代の価値をつくる	○toC接点活用の重要性増大 ●既存事業のディスラプター出現	・デジタル技術・企業等の動向	IT戦略リスク・デジタル戦略リスク
多様な人財が活きる組織風土をつくる	○多様な人財によるイノベーション創発 ●人材獲得市場における競争激化	<ul style="list-style-type: none"> ・人材の確保、育成 ・長時間労働 	人事労務リスク
成長を加速するガバナンスをつくる	○透明性向上によるステークホルダーとの関係強化 ●法令違反、セキュリティ体制等不備による損失、信用低下	<ul style="list-style-type: none"> ・サイバー攻撃 ・安全対策、BCPの不備 ・役職員の不正、法令違反 ・取締役会の実効性 	情報セキュリティリスク 危機管理対応 法務コンプライアンスリスク

なお、これらのリスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合に当社グループの経営成績及び財務状況等に与える影響の定量的な内容については、合理的な予見が困難であるため記載しておりません。

各リスクについての考え方は以下のとおりとなります。

① 投資リスク

当社グループの事業の中で投資を伴う資産活用型の事業である都市開発事業セグメント、戦略投資事業セグメント等においては、国内外の景気動向や企業業績、個人消費動向、不動産市況、競合環境、政府や日本銀行の政策変更、東京都心を中心とした事業エリアの状況等の影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ経営企画部を主管部署とし、投資対象アセットごとのリスクファクターを定めた上でVaR値を算出、継続的なモニタリングを行うことでリスク量の管理を行っております。

② 財務資本リスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本及び、金融機関からの借入金や社債発行による資金調達等に対応しております。今後金利が上昇した場合や株価が著しく下落した場合には、経営成績及び財務状況等に対して大きな影響を与える可能性があります。

金融機関等からの資金調達については、金利変動による影響を軽減するため、有利子負債の大部分を長期による借入とし、さらに金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資以外については大部分の金利を固定化し、今後金利が上昇した場合の経営成績に与える影響を最小限に抑える取組を行っております。なお、当連結会計年度末の有利子負債における長期比率は95.3%、固定比率は92.4%（長期比率・固定比率ともにSPC借入を除く）です。また、当社のグループ財務部を主管部署とし、金融市場の動向分析及び金利上昇時の当社への影響の定量的なシミュレーションを行っております。

自己資本については、資本市場の動向分析を行うとともに、IR活動による株主・投資家との対話内容の取締役会

等へのフィードバック等を実施しており、引き続き株価の適正化を図ってまいります。

③ 気候変動リスク

当社グループでは1998年に定めた環境ビジョンに基づき、事業活動を通じて、継続的に環境課題への取組を推進しており、中でも気候変動については重要な課題であると認識しています。気候変動における移行リスクと物理リスクは、当社グループの事業への影響を及ぼす可能性があります。移行リスクとしては、炭素税など法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、地球温暖化による降雪量減少によるスキー場運営事業への影響や、異常気象の激甚化による建物被害や工事期間の延長によるコスト増などが想定され、事業へ悪影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては、当社のグループサステナビリティ推進部を主管部署とし、事業部門と協働してグループ横断的に取り組んでいます。取組の内容についてはサステナビリティ委員会で審議・協議し、取締役会に報告しています。

当社は「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に2019年より賛同し、その取組について議論する「TCFDコンソーシアム」にも参加しております。提言に基づいた、「ガバナンス」・「戦略」・「リスク管理」・「指標と目標」に分類した開示をしております。また2023年度には「脱炭素社会への移行計画」を策定しています。

詳細は、2 サステナビリティに関する考え方及び取組 における(2) 気候関連および自然関連課題への対応 (TCFD提言およびTNFD提言への取組) を参照ください。

④ IT戦略リスク・デジタル戦略リスク

当社グループ及び社会を取り巻くIT環境は目覚ましく進化しており、技術革新や顧客需要の変化に対して当社グループが適切かつ迅速に対応できなかった場合には、将来的に当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループDX推進部を主管部署とし、新規技術の各事業への応用可能性等を検討しております。

⑤ 人事労務リスク

当社グループでは多様な人財を強みの1つと認識しております。しかし、国内の少子高齢化に伴う労働力人口の減少、それを背景とした人材不足が、当社グループの成長を阻害する大きな要因となる可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ人事部を主管部署とし、長時間労働の削減や有給休暇の取得奨励はもちろん、テレワークや在宅勤務制度等、社員の多様な働き方に対応した施策で、従業員に選ばれる企業を目指しております。また、働き方や働く場所が多様化し、適正な労務マネジメントの重要性が高まっており、2023年度にグループ重点対策として以降、「適正な労務マネジメント（労働時間の適正な把握・管理）」を実施しております。関係する各社の制度や運用、啓発活動の状況を網羅的に調査、把握し、リスクマネジメント委員会への報告を行う予定です。

⑥ 情報セキュリティリスク

当社グループでは、都市開発事業セグメントや管理運営事業セグメント、不動産流通事業セグメント等において多くのお客さまの個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ従業員によって情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部及びグループDX推進部を主管部署とし、セキュリティ対策の強化や、標的型攻撃メール訓練等の研修実施による社員のリテラシー向上施策等を行っております。

⑦ 危機管理対応

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、テロ、事故、火災、疫病その他の人災等が発生した場合や、環境問題、不動産の瑕疵が判明した場合等には、保有資産の毀損や補償の義務履行等に関連して紛争が発生する等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部を主管部署とし、災害等発生時に必要となる安全対策やBCPの整備や、各種災害を想定した訓練の実施により、影響を最小限に抑えるべく取組を行っております。

⑧ 法務コンプライアンスリスク

当社グループの社員や事業活動において、法令等に抵触する事態が発生した場合や、発生した損害に対する賠償金の支払い等が必要となる場合には、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

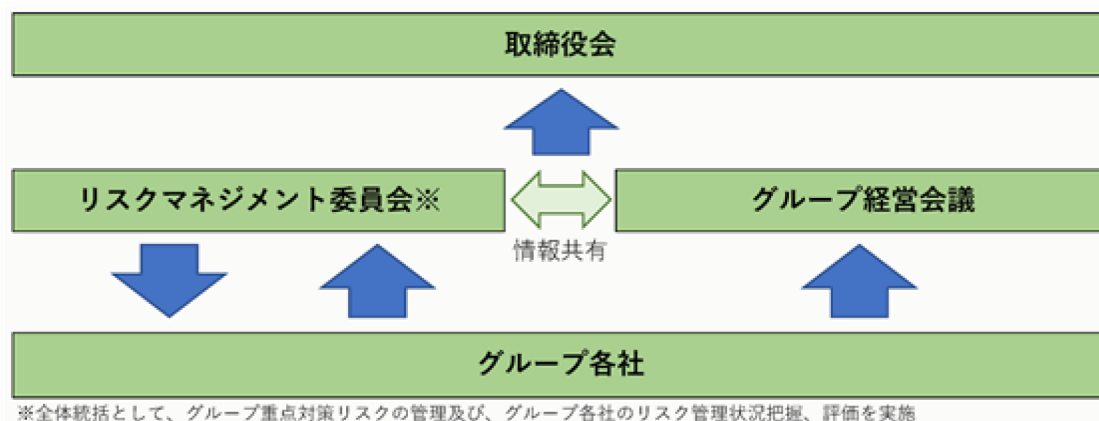
当該リスクについては当社のグループ法務部を主管部署とし、コンプライアンスを実現するための活動計画（コンプライアンス・プログラム）の策定・推進など、グループ各社においてコンプライアンス体制を構築し、コンプライアンス経営の徹底に努めております。具体的には、東急不動産ホールディングスグループの全役員及び従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定めるとともに、その理解・実践のための具体的マニュアルとして、「東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンスマニュアル」を策定し、定期的に研修などを行うことで、全役員及び従業員に対しコンプライアンスの周知・徹底を図っています。

(2) リスク管理体制

個別の重要リスクはリスクの種類に応じてリスクマネジメント委員会及びグループ経営会議が各々管理し、リスク全体の統括的な管理はリスクマネジメント委員会が行い取締役会へ報告いたします。

リスクマネジメント委員会では、グループ横断的に管理が必要と考えられるグループ重点対策リスクの管理と、グループ各社のリスク管理状況の把握、評価を行います。

グループ重点対策リスクには、主管部署を定めて、リスク管理のPDCAを徹底いたします。また、グループ各社のリスク管理状況をリスクマネジメント委員会において把握、評価することによりグループ全体のリスク管理体制を強化いたします。



また、内部監査を通じて管理体制および管理業務の十分性を確認するとともに、重大リスクに関する監査を優先度に応じて計画的に実施しています。緊急かつ重大な損失の危険に対しては、「緊急時対応基本規程」に基づいて情報伝達および意思決定を行い、被害を最小限にとどめる対応を行います。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

東急不動産ホールディングス株式会社 本社
(東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第四部【保証会社等の情報】

該当事項なし

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
代表者の役職氏名 代表取締役社長 西川 弘典

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。
722,302百万円

(参考)

(2023年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
844.3円	719,830,974株	=	607,753百万円

(2024年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,095.0円	719,830,974株	=	788,214百万円

(2025年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,071.0円	719,830,974株	=	770,938百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1. 事業内容の概要

当社グループは当社、子会社333社（うち連結子会社293社）、関連会社102社（2025年3月31日現在）で構成され、資産活用型ビジネスの都市開発事業と戦略投資事業、人財活躍型ビジネスの管理運営事業と不動産流通事業の4つの事業セグメントで構成しております。各事業セグメントの位置づけは次のとおりであり、これらの事業セグメントは連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一であります。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

都市開発事業

東急不動産㈱等がオフィスビルや商業施設などの開発、賃貸、運営、売却業務及び、分譲住宅や賃貸住宅の開発、分譲、売却業務等を行っています。一部のオフィスビル等については㈱東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産SCマネジメント㈱に管理・運営を委託しております。

戦略投資事業

東急不動産㈱等が再生可能エネルギー発電施設や物流施設の開発、賃貸、運営、売却業務等を行っています。一部の再生可能エネルギー施設についてはリニューアブル・ジャパン㈱に管理を委託しております。

東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産リート・マネジメント㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っています。

PT.Tokyu Land Indonesia及びTokyu Land US Corporation等が海外における不動産開発の投資等を行っています。

管理運営事業

㈱東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業等を行っています。

東急不動産㈱等が会員制リゾートホテル等の販売を行い、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っています。

また、東急不動産㈱等がホテル、ゴルフ場、スキー場等の経営を行い、東急リゾート&ステイ㈱に運営を委託しております。さらに、東急不動産㈱がシニア住宅の開発を行い、㈱東急イーライフデザインが経営・運営を行っています。加えて、東急リゾート&ステイ㈱がホテル、ゴルフ場等の運営受託事業、㈱イーウェル※1が企業福利厚生受託事業を行っています。

㈱石勝エクステリアが環境緑化事業及び造園事業を行っています。

不動産流通事業

東急リバブル㈱等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っています。

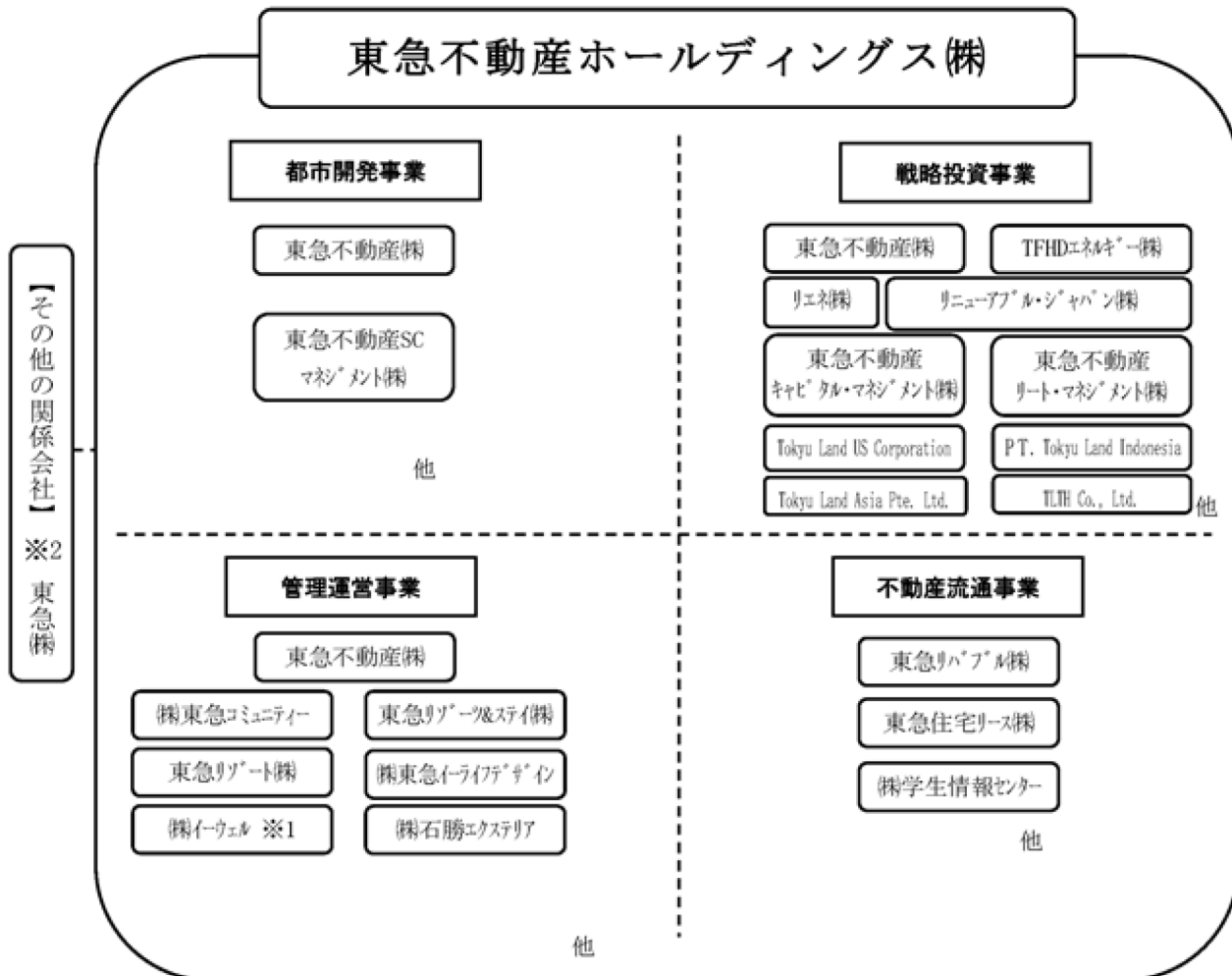
東急住宅リース㈱や㈱学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っています。

上記のほか、不動産流通事業ではその他の関係会社である東急㈱※2が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル㈱が受託する等しております。

※1 ㈱イーウェルは2025年4月より連結子会社から持分法適用関連会社へ移行しました。

※2 東急㈱は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

2025年3月末における主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1 (株)イーウェルは2025年4月より連結子会社から持分法適用関連会社へ移行しました。

※2 東急(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

2. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
営業収益 (百万円)	907,735	989,049	1,005,836	1,103,047	1,150,301
経常利益 (百万円)	46,555	72,834	99,558	110,391	129,152
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	21,668	35,133	48,227	68,545	77,562
包括利益 (百万円)	24,721	48,916	72,983	85,782	98,422
純資産額 (百万円)	608,723	643,298	700,702	771,900	843,500
総資産額 (百万円)	2,652,296	2,634,343	2,738,458	3,030,751	3,259,928
1株当たり純資産額 (円)	829.50	878.32	964.77	1,053.04	1,150.27
1株当たり当期純利益 (円)	30.13	48.84	67.21	96.40	108.69
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	22.5	24.0	25.0	24.8	25.2
自己資本利益率 (%)	3.7	5.7	7.3	9.6	9.9
株価収益率 (倍)	21.7	13.8	9.4	13.0	9.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	100,411	76,453	94,739	156,465	47,426
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△116,031	△31,786	△120,060	△178,190	△139,980
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	108,344	△81,273	42,764	97,774	1,468
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	189,509	153,865	170,649	246,248	157,468
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	23,411 (11,461)	21,276 (9,806)	21,614 (8,452)	21,170 (7,673)	21,898 (7,078)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
営業収益 (百万円)	30,843	27,295	29,866	36,404	48,131
経常利益 (百万円)	18,076	14,234	15,577	20,901	29,620
当期純利益 (百万円)	17,586	12,769	14,873	20,333	28,782
資本金 (百万円)	77,562	77,562	77,562	77,562	77,562
発行済株式総数 (株)	719,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974
純資産額 (百万円)	306,431	308,185	304,701	308,597	315,307
総資産額 (百万円)	1,473,204	1,477,098	1,518,491	1,671,047	1,688,984
1株当たり純資産額 (円)	426.00	428.44	429.38	433.21	440.95
1株当たり配当額 (円)	16.00	17.00	23.50	31.00	36.50
(内1株当たり中間配当額) (円)	(8.00)	(8.00)	(9.00)	(14.00)	(17.00)
1株当たり当期純利益 (円)	24.45	17.75	20.73	28.60	40.33
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	20.8	20.9	20.1	18.5	18.7
自己資本利益率 (%)	5.8	4.2	4.9	6.7	9.2
株価収益率 (倍)	26.8	38.0	30.6	43.7	24.8
配当性向 (%)	65.4	95.8	113.4	108.4	90.5
従業員数 (人)	74	87	89	100	118
(外、平均臨時雇用者数)	(14)	(14)	(16)	(17)	(22)
株主総利回り (%)	129.5	136.5	133.5	257.9	216.7
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(142.1)	(145.0)	(153.4)	(216.8)	(213.4)
(比較指標：配当込みTOPIX (不動産業)) (%)	(137.0)	(135.8)	(132.6)	(213.8)	(197.9)
最高株価 (円)	708	746	812	1,266.5	1,259.0
最低株価 (円)	399	564	596	625	822.9

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

